



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 265 kr/kvm	 Investeringsbehov 11 443 kr/kvm	 Skuldsättning 4 553 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 139 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 858 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Äpplet | Söderhamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
265 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Ingen kommentar från styrelsen

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
11 443 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Ingen kommentar från styrelsen

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 553 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Ingen kommentar från styrelsen

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
6 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

Ingen kommentar från styrelsen

## NYCKELTAL



Energikostnad  
139 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

Ingen kommentar från styrelsen

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

Ingen kommentar från styrelsen

## NYCKELTAL



Årsavgift  
858 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Ingen kommentar från styrelsen

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Äpplet I Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr. 716458-5684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Söderhamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äpplet 3	1992-04-28	1993

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 740
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	134
1	lokaler (hyresrätt)	121
<b>Totalt 36 objekt</b>		<b>2 995</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1.5 rok, 12 st 2 rok, 2 st 2.5 rok, 12 st 3 rok, 4 st 3.5 rok, 3 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Söderhamn Apeln GA:1	Samfällighet	717923-1175	40%	Utfart, Parkeringsyta med motorvärmare, Gång-och cykelväg, Garage-och carportbyggnad

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Johansson	Ordförande
Elisabeth Jernberg	Ledamot
Peter Bodell	Ledamot
Anders Bolin	Ledamot
Hans Sundberg	Ledamot
Jerry Andersson	Ledamot
Karolina Eriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Bordell, Karin Johansson, Elisabeth Jernberg.

Firman tecknas två i förening av Karin Johansson, Hans Sundberg, Peter Bordell, Elisabeth Jernberg.

Revisorer har varit: Håkan Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Jan Brolin, Eva Brolin, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. På årsstämman så beslöts det att enhälligt anta HSB:s normalstadgar 2023, beslut 1.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Föreningens 30-års jubileum har uppmärksamrats och firats med en gemensam bussutflykt för medlemmarna till skärgårdsrestaurang.

Under året har det gjorts två 2 lägenhetsoverlåtelser.

Inför 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2 %

Parkering-, carport- och garageavgifter i samfälligheten har beslutats inför 2024 att höjas med 5%.



Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Rensning av ventilationskanaler samt OVK- besiktning. Målning av balkongernas trädetaljer. Ombyggnad av trappen mellan huskropparna. Utökning av uteplatsens stenparti.
2020	Rensning av ventilationskanaler samt OVK- besiktning. Målning av balkongernas trädetaljer. Uppföljning av OVK- besiktning samt injustering. Byte av hiss i alla tre husen (investering). Översyn av yttertak med byte av några takpannor samt byte av ventilationshuvar.
2021	Färdigställande av takarbete som blev försenat med anledning av pandemi.
2022	Byte av låssystem. Avloppsspolning. Färdigställande av övernattningsrum. Lagning och målning av husgrund. Översyn av utemiljö, Installation av Wifi i föreningslokalen. Utbyte av utvändiga belysningsarmaturer
2023	Uppgradering av värmesystemet med byte av termostater och radiatorventiler i hela fastigheten samt utbyte av expansionskärlet i undercentralen. I föreningslokalen har akustiktak med ny belysning monterats samt utbyte av DUC i för ventilationen, internetanslutning och TV- skärm har köpts in. Hissarna har kompletterats med stolar. Uppgradering till ett modernare porttelefonssystem. OVK besiktning för fastigheten har utförts. Utomhus har murgrönarabatten planterats om med tre olika sorter av flocknäva. I gemensamhetsanläggningens garage har provrutorna asfalterats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Inga större åtgärder inplanerade. Underhållsplanen uppdateras löpande.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	265	272	315	303	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 553	4 751	4 952	5 135	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 744	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	139	138	140	128	0
Årsavgifter, kr/kvm	858	832	832	832	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	825	826	837	850	0
Nettoomsättning, tkr	2 470	2 474	2 508	2 547	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-153	107	201	259	0
Soliditet, %	52	51	50	49	0

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).



Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen har utfört en hel del mindre renoveringar som har kostnadsfört mot underhållsfonden vilket resulterar i ett negativt resultat efter finansiella poster. Detta har finansierats med de likvida medel som föreningen har haft under året, därav ett minskat kassaflöde. Föreningen har fortsatt god ekonomi för att möta framtida underhållsbehov enligt underhållsplan. En större del av underskottet kommer från utrangeringen av ventiler samt radiatorer i samband med aktiveringen av Energbesparingsåtgärderna.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 193 004	0	0	3 193 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 310 123	0	-33 036	2 277 087
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 503 127</b>	<b>0</b>	<b>-33 036</b>	<b>5 470 091</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 873 717	107 297	33 036	10 014 050
Årets resultat, kr	107 297	-107 297	-153 022	-153 022
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>9 981 014</b>	<b>0</b>	<b>-119 986</b>	<b>9 861 028</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 484 141</b>	<b>0</b>	<b>-153 022</b>	<b>15 331 119</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 036 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 981 014
Årets resultat, kr	-153 022
Reservation till underhållsfond, kr	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 036
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 861 028</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 861 028</b>
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 470 370	2 473 673
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 162 379	-1 164 813
Underhåll enligt plan	Not 4	-235 168	-96 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 227	-190 053
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 178	-42 235
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-616 090	-611 122
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-95 812	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 380 854</b>	<b>-2 104 757</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>89 517</b>	<b>368 916</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 993	6 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 432	-267 588
Övriga finansiella poster	Not 9	-100	-125
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-242 539</b>	<b>-261 619</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-153 022</b>	<b>107 297</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 433 193	28 540 465
Inventarier och installationer	Not 11	11 467	27 328
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>28 444 659</u>	<u>28 567 793</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>28 444 659</u>	<u>28 567 793</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		357 320	427 445
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	20 238	38 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	138 243	121 621
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>515 802</u>	<u>587 774</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	438 148	964 973
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>438 148</u>	<u>964 973</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>953 949</u>	<u>1 552 747</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>29 398 609</u>	<u>30 120 540</u>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 193 004	3 193 004
Fond för yttre underhåll	2 277 087	2 310 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 470 091</b>	<b>5 503 127</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 014 050	9 873 717
Årets resultat	-153 022	107 297
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 861 027</b>	<b>9 981 014</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 331 118</b>	<b>15 484 141</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 13 034 987	13 634 987
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 034 987</b>	<b>13 634 987</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Leverantörsskulder	103 580	76 478
Aktuell skatteskuld	Not 16 7 848	6 108
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 0	3 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 321 076	315 433
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 032 503</b>	<b>1 001 413</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>14 067 490</b>	<b>14 636 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 398 609</b>	<b>30 120 540</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	89 517	368 916
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	616 090	611 122
Utrangering	95 812	0
	<u>801 419</u>	<u>980 037</u>
Erhållen ränta	23 993	6 094
Erlagd ränta	-265 689	-275 638
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-100	-125
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>559 623</u>	<u>710 369</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 848	18 218
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	30 348	11 909
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>591 818</b>	<b>740 496</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter, energibesparing, fg år låssystem	-588 769	-125 532
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-588 769</b>	<b>-125 532</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-600 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-596 950</b>	<b>14 964</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 392 418	1 377 455
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>795 468</u>	<u>1 392 418</u>
	<b>-596 950</b>	<b>14 964</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 369 436	2 300 340
Årsavgifter lokaler	95 484	92 700
Hysesintäkt garage och bilplatser	0	67 956
Hysesintäkt övrigt	1 900	300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 321	4 100
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 229	8 277
	<b>2 470 370</b>	<b>2 473 673</b>
I Årsavgifter ingår Uppvärmning/El/TV & Bredband/Vatten		
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-160 769	-180 693
El	-50 067	-59 539
Uppvärmning	-286 827	-276 077
Vatten	-79 546	-78 734
Renhållning	-52 983	-38 273
Bevakningskostnader	-8 267	-3 309
TV, bredband, iptelefoni	-93 684	-88 593
Serviceavtal	-8 783	-34 107
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 415	-14 357
Förvaltningskostnader	-284 122	-270 955
Försäkringar	-40 877	-37 417
Fastighetsskatt	-67 996	-65 616
Övriga driftskostnader	-17 043	-17 142
	<b>-1 162 379</b>	<b>-1 164 813</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Montering fällstolar	-28 132	0
Underhåll, passagetaggar, styrutrustning, porttelefon, OVK	-207 036	-96 535
	<b>-235 168</b>	<b>-96 535</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-22 902	-10 021
Övriga förvaltningskostnader	-119 629	-130 773
Kostnader överlåtelse och panter	-3 528	-2 415
Föreningsverksamhet	-22 654	-355
Kontorsutrustning och -material	0	-129
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 902	-9 352
Förbrukningsinventarier	-16 112	-18 507
Medlemsavgifter HSB	-18 500	-18 500
	<b>-214 227</b>	<b>-190 053</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-43 508	-31 599
Revisionsarvode	0	-2 500
Sociala avgifter	-13 670	-8 136
	<b>-57 178</b>	<b>-42 235</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-600 229	-593 471
Installationer och inventarier	-15 861	-17 651
	<b>-616 090</b>	<b>-611 122</b>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Utrangering del av ventiler och radiatorer	-95 812	0
	<b>-95 812</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgifter	-100	-125
	<b>-100</b>	<b>-125</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 10 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 966 036	36 840 504			
Årets investering, Energibesparingsåtgärder, fg år Låssystem	588 769	125 532			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 461 000	1 461 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 015 804</b>	<b>38 427 036</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 886 571	-9 293 100			
Utrangering del av ventiler och radiatorer	-95 812	0			
Årets avskrivningar byggnader	-600 229	-593 471			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 582 612</b>	<b>-9 886 571</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 433 193</b>	<b>28 540 465</b>			
Redovisade värden byggnader	26 972 193	27 079 465			
Redovisade värden mark	1 461 000	1 461 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Äpplet 3 i Söderhamn				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1993	17 000 000	3 253 000	20 253 000	20 253 000
Lokaler	1993	1 107 000	290 000	1 397 000	1 397 000
		<b>18 107 000</b>	<b>3 543 000</b>	<b>21 650 000</b>	<b>21 650 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				33 582 000	33 582 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>33 582 000</b>	<b>33 582 000</b>
<b>Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	84 042	84 042			
Utgående anskaffningsvärden	84 042	84 042			
Ingående avskrivningar	-56 714	-39 063			
Årets avskrivningar	-15 861	-17 651			
Utgående avskrivningar	-72 576	-56 714			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 467</b>	<b>27 328</b>			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
<b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	16 320	10 579			
Övriga kortfristiga fordringar	3 918	28 129			
	<b>20 238</b>	<b>38 708</b>			
<b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	46 744	40 877			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	22 789	25 243			
Förutbetalad HSB Södra Norrland	55 096	53 137			
Upplupen intäkt samfällighetsförening	7 241	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 373	2 364			
	<b>138 243</b>	<b>121 621</b>			
<b>Not 14 BANK</b>					
Konto i SBAB	438 148	964 973			
	<b>438 148</b>	<b>964 973</b>			

2023-12-31 2022-12-31

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,44%	2026-03-13	2 125 000	500 000
SBAB		1,49%	2026-07-17	5 509 987	100 000
SBAB		2,58%	2027-04-16	6 000 000	0
				<b>13 634 987</b>	<b>600 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 034 987</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					600 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>600 000</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 634 987
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	7 848	6 108
	<b>7 848</b>	<b>6 108</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	3 394
	<b>0</b>	<b>3 394</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	27 550	18 458
Upplupna sociala avgifter	8 656	5 800
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 851	52 990
Upplupna räntekostnader	743	0
Upplupen revision	24 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	191 276	220 320
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 865
	<b>321 076</b>	<b>315 433</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Bolin

.....  
Elisabeth Jernberg

.....  
Hans Sundberg

.....  
Jerry Andersson

.....  
Karin Johansson

.....  
Karolina Eriksson

.....  
Peter Bodell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Håkan Persson  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

ers

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äpplet i Söderhamn, org.nr. 716458-5684

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äpplet i Söderhamn för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Äpplet i Söderhamn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Persson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Äpplet I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:04:30



**ANDERS BOLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:19:23



**KAROLINA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:33:48



**JERRY ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:40:19



**ELISABETH JERNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:42:28



**PETER BODELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:03:40



**HANS SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 19:47:06



**HÅKAN PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:36:39



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:12:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Äpplet I Söderhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:35:38



**EEVA-RIITTA SALMINEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:11:20



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.